



QUARTALS- BERICHT 2012 *Tagebuch*

Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2012

in Mio. EUR	Q1/2012	2012*	Q1/2011	2011	Q1/2010	2010
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	34,1	247,9	31,0	297,7	36,3	217,0
Zentral- und Osteuropa	19,5	94,8	15,7	202,8	14,1	93,3
Westeuropa	8,8	74,5	9,2	57,3	15,3	95,2
Österreich	5,8	78,6	6,1	37,6	6,9	28,5
Investitionen (inkl. equity-Beteiligungen)	16,1	50,0	14,2	78,7	7,5	72,4
Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 31.03.	461		393		373	381
davon HotelmitarbeiterInnen	238		170		172	169
EBT						
UBM-Gruppe	1,1		1,4		1,2	14,4

*Prognose

VORWORT

des Vorstandes



MAG. KARL BIER
VORSITZENDER DES
VORSTANDES



HERIBERT SMOLÉ



DI MARTIN LÖCKER

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

UBM ist sehr positiv in das Jahr 2012 gestartet: Es wurde ein Umsatz von € 34,1 Mio. (Vorjahr: € 31,0 Mio.) erzielt. Trotz des im Vergleich zum Vorjahr höheren Umsatzes hat sich das Ergebnis von € 1,4 Mio. auf aktuelle € 1,1 Mio. verringert. Diese Ergebnisreduzierung ist vor allem auf gestiegene Zinskosten bei Fremdfinanzierungen zurückzuführen, da es in den letzten Monaten zu laufenden Erhöhungen der Kreditmargen gekommen ist. Der Umsatz ist hauptsächlich auf Wohnbauaktivitäten in München, auf Bauarbeiten für Projekte in Polen sowie auf Umsätze aus den Hotelbeteiligungen zurückzuführen.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir im laufenden Jahr ein hochwertiges Wohnprojekt mit 31 Wohneinheiten fertigstellen werden und den Beginn eines

Anschlussprojektes mit 65 Wohneinheiten planen. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel und planen ein Bürogebäude in München. In den Niederlanden und Frankreich planen wir Hotelprojekte. Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2012 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters planen wir die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau. In der Tschechischen Republik wollen wir ein Bürogebäude in Prag errichten. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren.

Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

GESCHÄFTS- *Verlauf*

JÄNNER BIS MÄRZ 2012

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2012 beträgt € 34,1 Mio. (Vorjahr: € 31,0 Mio.). Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 3,1 Mio. Die Leistung ist vor allem auf Bauarbeiten in Polen, Wohnungsverkäufe in Deutschland sowie Umsätze aus den Hotelbeteiligungen zurückzuführen. Die Einteilung der primären Segmente erfolgt nach geografischen Gesichtspunkten in die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“. Dieser Ausweis entspricht auch der Organisationsstruktur des UBM-Konzerns. Im Segment Österreich (€ 5,8 Mio.) tragen hauptsächlich Managementleistungen und Mieteinnahmen zum Umsatz bei. Das Segment Westeuropa (€ 8,8 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich. Hervorzuheben ist hier auch der Verkauf von Wohnungen in München (Cosimastraße und Lilienthalstraße). Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 19,5 Mio.) trägt Polen mit Bauarbeiten für die Projekte Poleczki Business Park (2. Phase) sowie Hotel Holiday Inn im Poleczki Business Park bei.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verringerte sich zum ersten Quartal 2012 auf € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 1,4 Mio.).

Investitionen

Bis zum 31.03.2012 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 16,1 Mio. getätigt. Die Investitionstätigkeit umfasst in Deutschland Wohnbauprojekte in München, Frankfurt und Berlin sowie die Errichtung des Hotel- und Bürogebäudes in der Roßhaupter Straße. Auch in Salzburg wurde das Projekt Sternbrauerei Riedenburg fortgesetzt, während in Polen Büro- und Gewerbeobjekte (Poleczki Business Park) im Vordergrund stehen. Für das Jahr 2012 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 50,0 Mio.

Personalstand

Der UBM-Konzern beschäftigt zum 31.03.2012 461 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 223 davon sind operativ in der UBM beschäftigt, 238 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen. Die Steigerung ist auf die vollkonsolidierte Hotelbeteiligung Crowne Plaza Amsterdam zurückzuführen.

AUSBLICK

Das Wirtschaftsjahr 2012 des UBM-Konzerns wird durch die sogenannte Schuldenkrise beeinflusst. Bedingt durch die aus der Schuldenkrise einiger europäischer Staaten entstehenden

Verwerfungen auf dem Finanzsektor haben sich die Finanzierungsbedingungen durch Fremdmittel von Banken verschärft. Der Bankensektor ist zudem aufgefordert, seine Eigenkapitalbasis zu stärken – die Kombination beider Umstände hat Auswirkungen auf die Geschäftspolitik des Unternehmens. Obwohl der UBM-Konzern über eine solide und stabile Eigenkapitalausstattung verfügt und eine konstante Liquiditätsentwicklung aufzeigen kann, dauert der Abschluss von Fremdfinanzierungen aufgrund der oben beschriebenen Effekte oft Monate. Dadurch kann es passieren, dass Projektentwicklungen im Zeitablauf langsamer abgewickelt werden müssen als vorgesehen und somit auch der Kapitalrückfluss langsamer vor sich geht. Der UBM-Konzern hat in seiner Strategie für das Jahr 2012 darauf reagiert, wobei sich dabei die geografische und sektorale Diversifikation des Konzerns positiv auswirkt. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir im laufenden Jahr eine Luxuswohnanlage mit 31 Wohneinheiten fertigstellen werden und den Beginn eines Anschlussprojektes mit rund 65 Wohneinheiten planen. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in München und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2012 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters planen wir die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau. In der Tschechischen Republik wollen wir ein Bürogebäude in Prag errichten. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen werden, erwarten wir für das Jahr 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis, welches das gesamteuropäische geringere Wirtschaftswachstum widerspiegelt.



Wohnhausanlage Sternbrauerei, Salzburg

SALZBURG

Wohnhausanlage Sternbrauerei



Bilder: Hariri & Hariri

Salzburg hat mehr als Festspiele und Getreidegasse: stylische Atelierwohnungen am Tor zur Altstadt.

WOHNHAUSANLAGE STERNBRAUEREI, SALZBURG

Am Fuße des Rainberges entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Sternbrauerei hochwertigster Wohnbau. Die Entwicklung basiert auf einem internationalen Architekturwettbewerb (Sieger: Hariri & Hariri, New York) aus dem Jahr 2009.

Das Projekt wird in enger Abstimmung mit den für den Schutz der Altstadt zuständigen Behörden errichtet und wird somit zu einem integralen Bestandteil in der zum Weltkulturerbe zählenden Innenstadt. Die Bauarbeiten für den ersten Bauabschnitt und der Verkauf der Wohnungen sind im Gange. Die Übergabe der ersten Wohneinheiten an die Käufer sind bereits erfolgt und werden bis zum Ende des 3. Quartals dieses Jahres abgeschlossen sein.

Die Gesamtanlage gliedert sich in drei Baukörper: Haus E, Haus F und Haus G sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss.

Haus E und Haus F werden neu errichtet, wobei das bestehende Haus G einer durchgängigen Sanierung unterzogen wurde.

Im Jahr 2011 konnte auch der 2. Bauabschnitt gesichert werden, womit nunmehr die Umsetzung des gesamten Quartiers nach dem Wettbewerbsentwurf möglich ist.

In diesem Jahr sollen somit weitere 65 Wohneinheiten in Angriff genommen werden.

Die Fertigstellung des Projektes ist bis Ende 2013 geplant. Mit diesem einzigartigen Wohnquartier in der Salzburger Innenstadt, entstehen insgesamt fast 100 Wohnungen im hochwertigen Wohnungssegment. Sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger und Penthouse-Kunden soll dieses Projekt mit seiner Lage, aufregenden Architektur und großzügigen Freiräumen und Terrassen sämtliche Wünsche erfüllen.

ZAHLEN UND FAKTEN

- Innenstadtlage ca. 500 m zum Festspielhaus
- ca. 11.500 m² Grundstücksfläche
- ca. 10.000 m² Wohnnutzfläche
- ca. 2.400 m² Terrassenfläche
- 96 Wohnungen
- 143 Tiefgaragenplätze
- Kinderspielplatz, Gartenanlage



MÜNCHEN

Wohnhausanlage Cosimastraße

WOHNHAUSANLAGE COSIMASTRASSE, OBERFÖHRING, MÜNCHEN

Das Grundstück an der Cosimastraße wurde im Oktober 2008 von der UBM-Tochter Münchner Grund Immobilien Bauträger AG erworben. Hier entstanden nach Planung des Architekten KP Pritzko 62 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 56,4 m² und 157,9 m² im Zeitraum von 2010 bis 2012.

Das Projekt überzeugt durch seine KfW-Energieeffizienzhaus-70 Bauweise, Solarthermie und dezentrale Wohnraumlüftung, ein einzigartiges Penthouse mit Walmdach und direktem Lift- und Treppenzugang. Parkett, Fliesen und Badeinrichtungen namhafter Hersteller runden die hochwertige Ausstattung ab. Aufzüge von der Tiefgarage bis in alle Stockwerke ermöglichen einen stufenlosen Zugang in alle Etagen. Einzelstellplätze in unterschiedlichen Größen sind in der Tiefgarage vorhanden.

Gute Verbindungen sorgen für Mobilität. In zehn Minuten ist die S-Bahnstation Johanneskirchen zu Fuß erreichbar. Die S8 verbindet das Zentrum München mit dem Flughafen und bietet viele Anschlussmöglichkeiten an den Nahverkehr. Die A9 und der Autobahnring A99 sind mit dem Auto in fünf Minuten erreichbar. Eine Trambahnhaltestelle befindet sich vor dem Grundstück.

Das Projekt ist zum April 2012 zu 100% verkauft.



ZAHLEN UND FAKTEN

- 62 Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Verkaufsfläche gesamt: 5.484,6 m²
- S-Bahnstation Johanneskirchen fußläufig erreichbar
- Straßenbahnlinie 17 in ca fünf Minuten erreichbar
- Zentrum Münchens mit dem Fahrrad in ca. 25 Minuten erreichbar
- Direkte Anbindung an die A9 und den Autobahnring A99
- Kinderspielplatz, Gartenanlage



RUSSLAND

Airport City

AIRPORT CITY ST. PETERSBURG

Das Projekt „Airport City St. Petersburg“ hat die Devise „Live work fly – be connected with the world“. Diese Devise charakterisiert das Projekt am besten.

Mit der Bebauung des ca. 62.300 m² großen Grundstücks wurde im Jahr 2007 nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen.

Das 4-Sterne-Hotel Crowne Plaza hat 294 Gästezimmer, ein Restaurant mit 300 Plätzen, ein Illy-Café und eine Russian Standard Bar mit 285 Plätzen, eine Lounge-Bar mit 100 Plätzen sowie Fitness-Center, einen Ballsaal sowie elf Konferenzräume für bis zu 700 Teilnehmer (1.800 m² inklusive der vorgelagerten Pre-Function Flächen) und 960 Pkw-Stellplätze für Hotelgäste und Büros. Das Hotel konnte schließlich am 12. Dezember 2011 IHG zum Betrieb übergeben werden, die feierliche Eröffnungszeremonie fand am 20. Dezember 2011 statt.

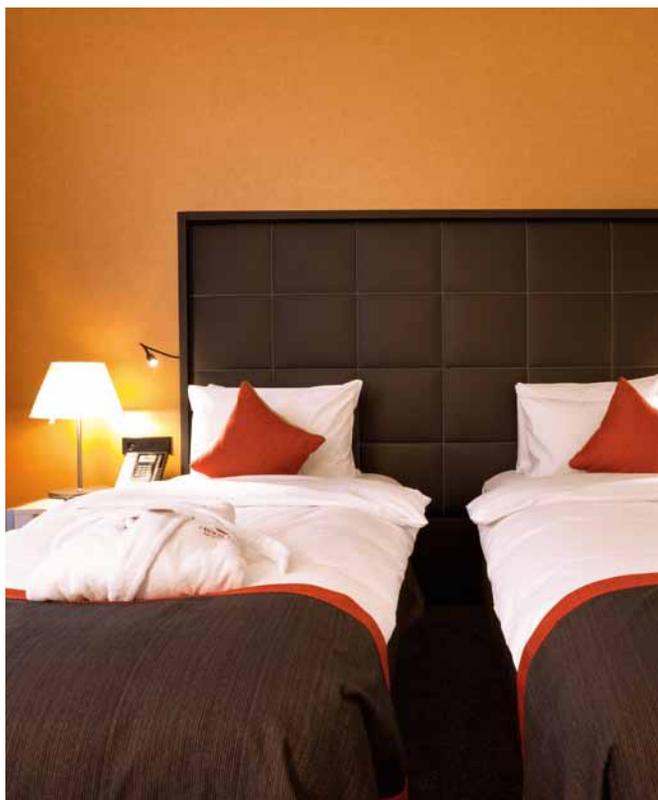
Das Bürogebäude „Office I“ hat eine vermietbare Fläche von ca. 15.800 m², das Bürogebäude „Office II“ ca. 14.300 m² inkl. Retail-Flächen.

Die beiden Bürotürme sind entsprechend der Klassifikation A ausgeführt, d.h. die Anordnung der Bürotrennwände ist im Raster von 1,25 m möglich, die lichte Raumhöhe ist mit 3 m vorgesehen und die Büros sind mit einem Doppelboden ausgerüstet. Die Fassade entspricht den höchsten Ansprüchen, wobei die innenliegende Fassade außerdem noch als Besonderheit öffentbare Fenster hat. Die Büros sind mit modernster technischer Ausrüstung ausgestattet. Das Bürogebäude Office I wurde am 1. März 2012 mit den ersten bereits ausgebauten Mietbereichen in Betrieb genommen. Die Vermietungsaktivitäten im Bürobereich haben mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung vielversprechend begonnen.

Das multifunktionale Zentrum liegt ca. 300 m vom internationalen Flughafen Pulkovo entfernt. Das historische Stadtzentrum von St. Petersburg ist ca. 15 km entfernt und durch die unmittelbare Nähe des Superhighways und der Ringautobahn, von der auch der Anschluss an die Autobahn Richtung Moskau möglich ist, rasch zu erreichen. In naher Zukunft wird es auch eine Expressverbindung mit der Bahn zwischen dem Stadtzentrum und dem Flughafen Pulkovo geben.

Die Kombination 4-Sterne-Hotel und Büro ist in St. Petersburg in dieser Qualität einmalig und für Geschäftsleute von großem Vorteil, da die Zeit des Aufenthaltes für Besprechungen durch die Nähe zum Flughafen exakt kalkulierbar ist. Die Verbindung vom Zentrum zum Flughafen kann in den Hauptverkehrszeiten üblicherweise mehr als eine Stunde betragen.

Die UBM AG hält bei diesem Projekt als Partner der CA Immo und Warimpex 10% der Anteile und war für die gesamte bauliche Abwicklung verantwortlich.



IHRE UBM-ANSPRECHPARTNER



UBM Realitätenentwicklung AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien

Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-0

www.ubm.at, www.ubm.eu

UBM ÖSTERREICH

UBM-Investorenbetreuung

Dr. Julia Schmidt

Mail: julia.schmidt@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland

Mag. Andreas Grassl

Mail: andreas.grassl@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1473

UBM Steiermark/Kärnten

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM Tirol/Vorarlberg

DI Peter Ellmerer

Mail: peter.ellmerer@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-3032

UBM Salzburg

DI Markus Lunatschek

Mail: markus.lunatschek@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM Oberösterreich

DI Markus Lunatschek

Mail: markus.lunatschek@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM INTERNATIONAL

UBM in Ungarn

Eva Tarcsay

Mail: eva.tarcsay@ubm.hu

Tel: +36 (1) 41 10 443

UBM in der Tschechischen Republik

Mag. Margund Schuh

Mail: margund.schuh@ubm.at

Tel: +42 (02) 510 13-0

UBM in Polen

Mag. Peter Obernhuber

Mail: peter.obernhuber@ubm.pl

Tel: +48 (22) 356 81 10

UBM in Frankreich

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM in Deutschland

Münchner Grund

Dr. Bertold Wild

Mail: bertold.wild@

muenchnergrund.de

Tel: +49 (89) 74 15 05-0

UBM in der Slowakei

DI Mark-John Pippan

Mail: mark.pippan@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1723

UBM in Kroatien

Erwin Zeller

Mail: erwin.zeller@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1486

UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova

Mail: elza.stanimirova@ubm.at

Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick

Mail: daniel.halswick@

muenchnergrund.de

Tel: +49 (89) 741 505-42

UBM in der Ukraine

Heribert Smolé

Mail: heribert.smole@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1487

UBM in Russland

DI Peter Maitz

Mail: peter.maitz@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1294

UBM in den Niederlanden

(A) Ton Fransoo

Mail: ton.fransoo@ubm.at

Tel: +31 (6) 22 33 0825

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.03.2012 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen

zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 31.03.2012 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.